

GModG – Gebäudemodernisierungsgesetz

Das bisherige Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde novelliert und heißt seit dem 29. Juli 2026 Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG). Ein Teil der Neuregelungen gilt sofort, weitere Änderungen treten zum 1. Januar 2027, 1. Januar 2028 und 1. Januar 2030 in Kraft.

1. Energetische Anforderungen an Neubauten

Bis Ende 2026 gilt für Neubauten grundsätzlich weiterhin der Effizienzhaus-55-Standard. Der zulässige Jahresprimärenergiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung darf 55 Prozent des Bedarfs des Referenzgebäudes nicht überschreiten. Ab 1. Januar 2027 darf der Jahresprimärenergiebedarf grundsätzlich den Wert des Referenzgebäudes nicht überschreiten.

2. Anforderungen bei Änderungen im Bestand

Werden Außenbauteile eines beheizten oder gekühlten Gebäudes geändert, müssen weiterhin die gesetzlichen Höchstwerte für den Wärmedurchgang eingehalten werden. Maßnahmen an weniger als 10 Prozent der Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe bleiben ausgenommen. Alternativ kann die Einhaltung über eine energetische Bewertung des gesamten Gebäudes nachgewiesen werden. Bis Ende 2026 darf der Jahresprimärenergiebedarf den Wert des Referenzgebäudes dabei grundsätzlich um höchstens 40 Prozent überschreiten. Ab 2027 gelten hierfür neue Berechnungsregeln und Grenzwerte.

3. Nachrüstpflichten für bestehende Gebäude

Keine Austauschpflicht für 30 Jahre alte Heizkessel

Die bisherige Pflicht zur Außerbetriebnahme bestimmter Standard-Öl- und Gasheizkessel nach 30 Jahren ist entfallen. Auch das bisher im GEG vorgesehene Betriebsverbot für Heizkessel mit fossilen Brennstoffen ab 2045 wurde aufgehoben. Für neu eingebaute Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen gelten jedoch steigende Vorgaben zum Einsatz klimafreundlicher Brennstoffe.

Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecken

Eigentümer beheizter Gebäude müssen weiterhin sicherstellen, dass die oberste Geschossdecke oder das Dach ausreichend gedämmt ist. Der Wärmedurchgangskoeffizient darf grundsätzlich 0,24 Watt/(m²·K) nicht überschreiten. Ist die mögliche Dämmschichtdicke baulich begrenzt, genügt die höchstmögliche Dämmung nach den anerkannten Regeln der Technik.

Pflicht zur Dämmung von Leitungen und Armaturen

Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen in unbeheizten Räumen müssen weiterhin gedämmt werden.

Ausnahmen: Bei am 1. Februar 2002 selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern gelten die Nachrüstpflichten erst nach einem Eigentümerwechsel und sind dann innerhalb von zwei Jahren zu erfüllen. Die Dämmung der obersten Geschossdecke entfällt, wenn sie sich für den selbst nutzenden Eigentümer nicht in angemessener Zeit rechnet.

4. Heizungsanlagen müssen überprüft und optimiert werden

Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbstständigen Nutzungseinheiten müssen geprüft und optimiert werden. Anlagen, die vor dem 1. Oktober 2009 eingebaut wurden, sind grundsätzlich bis zum 30. September 2027 zu prüfen. Für jüngere Anlagen gilt die Prüfung nach Ablauf von 15 Jahren. Erforderliche Optimierungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres umzusetzen. Für größere, seit 2024 eingebaute Wärmepumpen bestehen eigene Prüfpflichten.

5. Hydraulischer Abgleich

Wird in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbstständigen Nutzungseinheiten ein Heizungssystem mit Wasser als Wärmeträger eingebaut, ist ein hydraulischer Abgleich erforderlich. Er umfasst insbesondere die Heizlastberechnung sowie die notwendige Anpassung von Heizflächen und Regelung. Das Fachunternehmen muss die Durchführung dokumentieren.

6. Ferien- und Wochenendhäuser

Die Anforderungen des GModG gelten weiterhin nicht für Wohngebäude, die weniger als vier Monate im Jahr genutzt werden oder deren erwarteter Energieverbrauch wegen einer begrenzten Nutzung weniger als 25 Prozent des Verbrauchs bei ganzjähriger Nutzung beträgt.

7. Energieausweise

Für Neubauten sowie bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing, Begründung oder Übertragung eines Erbbaurechts bleibt ein Energieausweis erforderlich. Ab 1. Januar 2027 werden Energieausweise digital und in einem maschinenlesbaren Format ausgestellt. Verbrauchsausweise für Wohngebäude beruhen dann grundsätzlich auf den Verbrauchsdaten von zwei Jahren. Energieausweise sind dann auch bei Vertragsverlängerung erforderlich. Bestehende gültige Energieausweise können im Rahmen der Übergangsvorschriften weiterverwendet werden. Weitere Details finden sich im INFO-Blatt W15.

8. Pflichtangaben in kommerziellen Immobilienanzeigen

Liegt bei Aufgabe einer kommerziellen Immobilienanzeige ein Energieausweis vor, müssen energetische Pflichtangaben veröffentlicht werden. Ab 1. Januar 2027 sind insbesondere die Art des Energieausweises, Ausstellungsdatum, Jahresprimärenergiebedarf, Energieeffizienzklasse, Baujahr des Gebäudes und die wesentlichen Energieträger für die Heizung anzugeben. Näheres enthält das INFO-Blatt W16.

9. Vollzug und Bußgelder

Verstöße gegen Pflichten des GModG können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Je nach Verstoß beträgt das mögliche Bußgeld bis zu 5.000 Euro, 10.000 Euro oder 50.000 Euro. Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger prüft im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben insbesondere bestimmte Nachrüstpflichten und Anforderungen an Biomasseheizungen. Die frühere Kontrolle der 30-jährigen Austauschpflicht entfällt.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

